

На правах рукописи



Ночевкина Татьяна Аркадьевна

**ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И МЕТОДИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ОЦЕНКИ
ОБЪЁМА РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ
(на примере Приморского края)**

Специальность 08.00.10 – «Финансы, денежное
обращение и кредит»

АВТОРЕФЕРАТ
диссертации на соискание учёной степени
кандидата экономических наук

Владивосток – 2011

Работа выполнена на кафедре «Финансовый менеджмент» Дальневосточного государственного технического рыбохозяйственного университета (ФГБОУ ВПО «Дальрыбвтуз»)

Научный руководитель – кандидат экономических наук, доцент
Сахарова Лариса Анатольевна

Научный консультант – доктор экономических наук, профессор
Фисенко Андрей Иванович

Официальные оппоненты – доктор экономических наук, профессор
Научная библиотека КФУ Рожков Юрий Владимирович



0000790727

кандидат экономических наук, доцент
Наточеева Наталья Николаевна

Ведущая организация – Владивостокский государственный
университет экономики и сервиса

Защита состоится 29 декабря 2011 г. в 14:00 на заседании диссертационного совета ДМ 212.056.12 при ФГАОУ ВПО «Дальневосточный федеральный университет» по адресу: 690091, г. Владивосток, Океанский проспект, д.19, аудитория 148.

С диссертацией можно ознакомиться в фундаментальной библиотеке при ФГАОУ ВПО «Дальневосточный федеральный университет» по адресу: 690656, г. Владивосток, ул. Алеутская, 65-б, оф. 120.

Автореферат разослан 28 ноября 2011 г. и размещён на сайте ФГАОУ ВПО «Дальневосточный федеральный университет» www.dvgu.ru и сайте ВАК при Министерстве образования и науки <http://vak.ed.gov.ru/>.

Учёный секретарь
диссертационного совета,
доктор экономических наук, профессор

Н.В.Кузнецова

1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДИССЕРТАЦИИ

Актуальность исследования. В существующем многообразии проблем российской экономики особенно выделяется необходимость обеспечения населения доступным жильём. Отсутствие адекватного решения этого вопроса ведёт к формированию целого комплекса негативных социально-экономических последствий не только на уровне города, региона, но и страны в целом. В этих условиях к числу первоочередных задач Правительства Российской Федерации следует отнести формирование рынка доступного жилья и развитие механизма кредитования при одновременном увеличении объемов жилищного строительства.

В настоящее время в Российской Федерации основным финансовым инструментом удовлетворения потребности населения в жилье является ипотечное кредитование. Вместе с тем, нынешнее состояние внутреннего рынка капиталов и его способность обеспечивать экономику долгосрочными финансовыми ресурсами остаются основными ограничителями рынка ипотечного жилищного кредитования. Срочность, цена и объём ресурсов, доступных на отечественном рынке капитала, не позволяют обеспечить устойчивое рефинансирование кредитных ипотечных портфелей. С другой стороны, дальнейшее развитие рынка ипотечного кредитования зависит от макроэкономической конъюнктуры, динамики уровня доходов населения и их дифференциации, политических и демографических факторов, а также от потребностей и особенностей социально-экономического развития отдельных регионов.

К регионам с особыми, отличными от других условиями развития рынка относится Дальний Восток. Низкая по сравнению с центральными регионами платёжеспособность населения, не высокие темпы роста строительства жилой недвижимости, значительный миграционный отток высококвалифицированного трудоспособного населения и другие факторы служат причиной замедленных темпов развития рынка ипотечного кредитования и в Приморском крае.

Между тем развитый региональный рынок ипотечного кредитования жилья является одной из доминант социально-экономического развития территории, так как способствует не только росту строительной и сопутствующих ей отраслей, но и решению целого комплекса экономических и социальных проблем.

Мультипликативный положительный эффект от рационального функционирования рынка ипотечного кредитования в России обуславливает необходимость мониторинга состояния и развития основных тенденций на региональных рынках ипотечного кредитования с целью определения проблем в их взаимодействии, решение которых будет способствовать сохранению объёма совершаемых на нём сделок, в том числе и в условиях существенного ограничения возможности привлечения долгосрочных финансовых ресурсов.

В связи с этим существует настоятельная потребность в формировании устойчивой системы привлечения долгосрочных ресурсов и создании эффективного рынка ипотечного кредитования на основе полной и точной оценки объёма кредитных ресурсов с учётом специфики того или иного региона страны. Указанные выше обстоятельства и предопределяют, на наш взгляд, актуальность выбранной темы как в социально-экономическом, так и в политическом аспектах.

Степень научной разработанности проблемы. Основой исследования послужили работы российских экономистов в области теории финансов, формирования и функционирования финансово-кредитной системы, в частности, А.Б. Борисова, П.И. Вахрина, Э.А. Вознесенского, В.А. Галанова, Л.А. Дробозиной, В.П. Дьяченко, В.С. Захарова, А.Г. Зверева, О.И. Лаврушина, А.М. Литовских, Д.Д. Москвиной, И.Н. Мысляевой, А.С. Нешистого, М.А. Песеля, Г.П. Поляка, И.К. Шевченко.

Большое значение в получении и формировании основных научных результатов исследования имели работы российских и зарубежных авторов в области теории рынка и рыночного механизма кредитования: С.В. Брю, В.И. Видяпина, Г.П. Журавлевой, В.Я. Иохина, Ф. Котлера, К. Макконела, А. Маршала, Р. Липси, П. Стейнера.

Историческим аспектам функционирования рынка кредитования жилья и анализу мировой практики ипотечного кредитования, которые изучил соискатель, были посвящены работы В.В. Меркулова, Г.Б. Бланка, Ю.П. Голицына, В.М. Минца, В.В. Оленичева, Л.А. Сербиновича, М.В. Чекулаева и др.

Специальные вопросы кредитования рынка жилья, его функции и механизмы, особенности поведения субъектов на рынке, были рассмотрены в работах И.Т. Балабанова, В.С. Ема, В.Е. Есипова, М.П. Логинова, А.Н. Ужегова, Г.А. Цылиной, В.В. Черняка.

Позицию автора по рассматриваемым вопросам сформировали также и труды дальневосточных учёных, занимающихся финансово-кредитными проблемами региона, в том числе Л.И. Вотинцевой, В.А. Останина, Ю.В. Рожкова, В.В. Рудько-Силиванова, В.В. Савалея, М.В. Терского, А.И. Фисенко и др.

Вместе с тем, в отечественной экономической литературе не исследовались вопросы определения объёмов ипотечного кредитования с учётом особенностей региональных ипотечных рынков. Отсутствуют также показатели и сама система мониторинга, позволяющие оценивать потенциал и тенденции развития ипотечного рынка территории и механизмы его регулирования.

Цели диссертационного исследования – определить и классифицировать факторы, формирующие ёмкость рынка ипотечного кредитования и оценить его потенциальный объём с учётом региональных особенностей.

В соответствии с целями в диссертации были поставлены следующие задачи:

- раскрыть и уточнить понимание сущности и содержания рынка ипотечного кредитования, а также выявить закономерности его функционирования;

- определить условия и изучить особенности механизма взаимодействия рынка ипотечного кредитования и финансовой системы страны;

- провести сравнительный анализ систем кредитования приобретения жилья в России и за рубежом, выявить их экономические, инфраструктурные, институциональные и организационно-правовые особенности;

- оценить состояние и тенденции развития национального рынка ипотечного кредитования, определить и проанализировать факторы, оказывающие влияние на объём рынка ипотечного кредитования;

- выявить основные тенденции и особенности развития рынка ипотечного кредитования Приморского края, и провести его анализ, а также выявить основные проблемы, сдерживающие развитие рынка ипотечного кредитования в Приморье;

- разработать методический подход к оценке объёмов ипотечного кредитования, определить порядок ранжирования регионов по уровню развития ипотечного кредитования и разработать показатели для формирования системы мониторинга регионального рынка ипотечного кредитования.

Объектом исследования в настоящей диссертационной работе является система финансово-кредитных отношений, определяющих формирование и развитие рынка ипотечного кредитования.

Предметом исследования являются экономические процессы и отношения, возникающие при взаимодействии кредитного рынка и рынка жилья, формирующие объём ипотечного кредитования в регионе.

Область исследования соответствует паспорту научных специальностей ВАК России 08.00.10 – «Финансы, денежное обращение и кредит», пункты 9.3. «Развитие инфраструктуры кредитных отношений, современных кредитных инструментов, форм и методов кредитования» и 9.4. «Моделирование кредитных систем и кредитного механизма».

Теоретической и методологической основой исследования послужили диалектический подход к изучению особенностей формирования и развития теории и практики кредитования, классическая и современная экономическая теория, а также работы российских и зарубежных учёных и специалистов в исследуемой области, в том числе в областях теории и практики организации управления финансово-кредитными отношениями и экономико-математических методов.

В процессе диссертационного исследования использовались системно-структурный и процессный подходы к анализу проблем формирования и развития рынка ипотечного кредитования в России в условиях финансового кризиса, а также методология и логика анализа системы и структуры кредитного рынка, методы экономико-статистического, финансово-экономического анализа и моделирования.

Информационную базу исследований составили законы Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации, нормативные материалы Банка России, министерств и ведомств Российской Федерации, результаты законченных и опубликованных работ ведущих учёных и специалистов, научно-исследовательских институтов, фондов и организаций Российской Федерации и других государств, а также данные национальной и региональной статистики рынка ипотечного кредитования, ресурсы сети Интернет.

Наиболее существенные научные результаты исследования, полученные автором, заключаются в следующем:

- уточнено сущностное содержание рынка ипотечного кредитования и выявлены закономерности его функционирования, раскрыт механизм взаимодействия кредитного рынка и рынка жилой недвижимости при формировании системы ипотечного кредитования жилья;

- проведён сравнительный анализ систем ипотечного кредитования в России и за рубежом, выявлены их экономические, инфраструктурные, институциональные и организационно-правовые особенности;

- проведена оценка состояния и тенденций развития национального рынка ипотечного кредитования, определены факторы, оказывающие влияние на его объём, и выявлены их основные классификационные признаки;

- определены основные тенденции и особенности кредитного рынка Приморского края в целом и рынка ипотечного кредитования в частности, сформулированы основные проблемы, сдерживающие развитие ипотечного рынка в регионе;

- выявлена взаимозависимость макроэкономических факторов и ёмкости рынка ипотечного кредитования жилья, разработан методический подход к оценке объёма ипотечного кредитования, построена и апробирована факторная модель оценки объёма ипотечного кредитования;

- предложен алгоритм ранжирования регионов по уровню развития ипотечного кредитования, основанный на расчёте трёхкомпонентного показателя, отражающего влияние основных факторов, формирующих рынок (факторы формирования: предложения на кредитном рынке и рынке недвижимости; формирования спроса на рынке ипотечного кредитования);

- разработаны показатели для мониторинга рынка ипотечного кредитования, позволяющие отслеживать текущее состояние, оценивать риск и потенциал его развития.

Научная новизна диссертационного исследования заключается в следующем:

- выявлены особенности формирования рынка ипотечного кредитования, отражающие взаимодействие кредитного рынка и рынка жилой недвижимости, позволивший классифицировать фак-

торы, оказывающие влияние на развитие рынка ипотечного кредитования;

- разработан и апробирован методический подход к оценке объёма рынка ипотечного кредитования и предложены показатели, позволяющие определить состояние и тенденции развития рынка ипотечного кредитования на краткосрочную перспективу;

- определен алгоритм расчёта трёхкомпонентного показателя, отражающего состояние основных факторов, оказывающих влияние на рынок ипотечного кредитования, который позволяет ранжировать регионы по степени развития ипотечного кредитования для принятия соответствующих финансово-экономических и инвестиционных решений.

Теоретическая значимость исследования заключается в систематизации существующих подходов к обоснованию взаимодействия элементов рынка ипотечного кредитования жилья, определении факторов, оказывающих на него влияние, а также разработке их классификации по основным признакам.

На основании изучения теоретических основ механизма взаимодействия сегментов кредитного рынка и рынка жилой недвижимости разработана модель оценки объёмов рынка ипотечного кредитования.

Практическая значимость выполненной работы состоит в том, что сформулированные в диссертации положения и выводы доведены до конкретных практических рекомендаций, которые могут использоваться региональными органами государственной власти, кредитными организациями и региональными операторами агентства по ипотечному жилищному кредитованию.

Практическая значимость диссертационной работы определяется:

- возможностью использования предложенного подхода для прогнозирования объёма ипотечного кредитования;

- разработанными в диссертации показателями оценки состояния ипотечного рынка, которые могут быть применены органами власти при разработке программ обеспечения доступного жилья;

- использованием материалов исследования в учебном процессе при формировании базовых учебно-методических комплексов дисциплин «Финансы и кредит», «Банковское дело», «Основы ипотечного кредитования» для студентов очной и заочной формы обучения специальности 080105.65 «Финансы и кредит» Дальнево-

сточного государственного технического рыбохозяйственного университета (ФГБОУ ВПО «Дальрыбвтуз»).

Апробация результатов. Основные положения диссертации были представлены в материалах Международной научно-практической конференции «Социально-экономический потенциал региона: оценка и эффективность использования» (г. Абакан, 2009 г.), 3-й Международной научно-практической конференции «Статистические исследования социально-экономических систем в условиях развития мирохозяйственных связей» (г. Орел, 2009 г.), 4-й Международной научно-практической конференции «Актуальные проблемы экономики, социологии и права» (г. Пятигорск, 2009 г.), 6-й Всероссийской научно-практической конференции студентов, молодых учёных и предпринимателей в сфере экономики, менеджмента и инноваций «Импульс-2009» (г. Томск, 2009 г.), Всероссийской научно-практической конференции «Социально-экономические и управленческие особенности развития региона в условиях кризиса» (г. Ульяновск, 2009 г.).

Результаты и выводы диссертации нашли применение при подготовке аннотированного отчёта по госбюджетной теме № 433 «Трансформация приоритетов и условий развития промышленного производства на российском Дальнем Востоке», выполненной на кафедре «Финансовый менеджмент» Института экономики и управления ФГБОУ ВПО «Дальрыбвтуз» в 2009-2010 гг.

По теме диссертации опубликовано 7 научных работ общим объёмом 2,95 п.л. (в том числе 2,75 п.л. – авторские), включая 2 статьи в изданиях, рекомендованных ВАК Министерства образования и науки России.

Структура и объём диссертации. Структурно работа состоит из введения, 3 глав и заключения. Общий объём работы составляет 197 страниц, и включает в себя 26 таблиц, 24 рисунка, 7 приложений и библиографический список, состоящий из 201 научно-методического и информационного источника.

Во введении обоснована актуальность темы исследования, определены цель и задачи, объект и предмет, представлены наиболее существенные результаты исследования, положения научной новизны, а также теоретическая и практическая значимость работы.

В первой главе «Теоретические аспекты формирования и развития рынка ипотечного кредитования» рассмотрены основные теоретические положения функционирования финансово-кредит-

ной системы, определены механизмы и особенности её взаимодействия с рынком недвижимости, раскрыта сущность процессов взаимодействия функциональных элементов системы ипотечного кредитования, а также определены роль и место ипотечного кредитования в финансово-кредитной системе страны. Здесь же проведён сравнительный анализ систем ипотечного кредитования в России и за рубежом, выявлены их отличительные особенности и возможности использования зарубежного опыта в РФ.

Вторая глава «Анализ состояния и особенностей функционирования рынка ипотечного кредитования Приморского края» посвящена анализу и оценке тенденций развития рынка ипотечного кредитования РФ и Приморского края. Изучены факторы, определяющие динамику развития регионального рынка ипотечного кредитования и выявлены его основные проблемы.

В третьей главе «Методический подход к оценке объёма рынка ипотечного кредитования» представлена модель оценки объёма ипотечного кредитования в зависимости от таких макроэкономических факторов, как ставка процента по ипотечным кредитам, стоимость жилья и среднедушевые доходы населения. Разработан порядок ранжирования регионов по уровню развития ипотечного кредитования на основе расчёта трехкомпонентного показателя.

В заключении представлены основные научные и практические результаты диссертационного исследования, отвечающие поставленным цели и задачам, а также сформулированы выводы и предложения.

II. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

1. Выявлены особенности формирования рынка ипотечного кредитования, отражающие взаимодействие кредитного рынка и рынка жилой недвижимости и позволившие классифицировать факторы, оказывающие влияние на развитие рынка ипотечного кредитования.

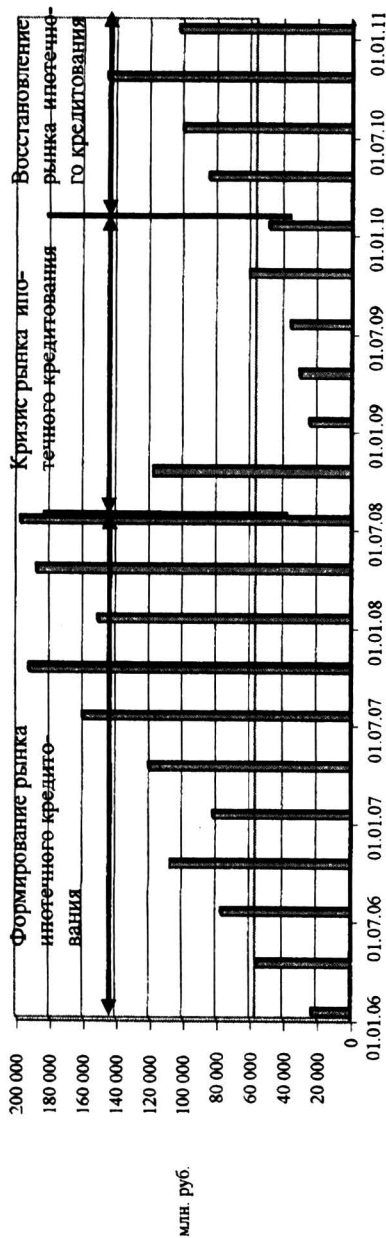
Анализ динамики объёмов предоставления ипотечных кредитов и условий ипотечного кредитования в период 2006-2010 гг. позволяет выделить три основных этапа развития ипотечного кредитования в Российской Федерации (рис. 1). Каждый из этапов характеризуется определёнными условиями, формируемыми под воздействием комплекса различных факторов.

Можно выделить следующие основные факторы, оказывающие влияние на ипотечный рынок: неудовлетворенность населения жилищными условиями; низкий уровень жизни населения; низкие темпы ввода в действие жилья; условия предоставления ипотечных кредитов; развитие схем рефинансирования; цены на недвижимость и др. Проведённый анализ характерных тенденций разворота каждого временного периода развития рынка ипотечного кредитования позволил выявить факторы постоянного и переменного характера, развивающего и тормозящего действия и сформировать их классификацию по такому классификационному признаку, как характер воздействия (табл. 1).

Подход к формированию рынка ипотечного кредитования, основанный на том, что первичный ипотечный рынок образуется путём взаимодействия рынка недвижимости и кредитного рынка, а вторичный ипотечный рынок характеризуется финансово-кредитными отношениями между субъектами кредитного и фондового рынков, позволяет сформировать алгоритм, определяющий порядок взаимодействия основных элементов системы ипотечного кредитования (рис. 2). Предлагаемый алгоритм взаимодействия элементов системы ипотечного кредитования позволяет:

- отдельно проследить порядок отношений между участниками как на первичном, так и на вторичном рынках ипотечного кредитования, что дает возможность классифицировать факторы, оказывающие влияние на рынок ипотечного кредитования, по принадлежности к системообразующим рынкам;
- определить точки взаимодействия первичного и вторичного рынков ипотечного кредитования;
- выявить прямые и обратные связи, определяющие замкнутость циклов реализации алгоритма и на первичном, и на вторичном рынке.

По отношению к рынку ипотечного кредитования факторы классифицированы на внутренние и внешние. Внутренние факторы, в свою очередь, разделены по принадлежности к системообразующим рынкам, в частности, к кредитному рынку и рынку недвижимости. Показатели уровня жизни населения и развития инфраструктуры оказывают влияние как на рынок недвижимости, так и на кредитный рынок, кроме этого они определяют глубину интеграции этих рынков, что обуславливает выделение их в отдельную группу.



1. Формирование рынка ипотечного кредитования (2005-2008 гг.)	2. Кризис рынка ипотечного кредитования (2008-2009 гг.)	3. Восстановление рынка ипотечного кредитования (2010 г. – по настоящее время)
1. Рост числа ипотечных банков и программ. 2. Либерализация условий ипотечного кредитования 3. Развитие ипотечного кредитования в регионах 4. Рост платежеспособного спроса на ипотечные кредиты 5. Развитие инфраструктуры рынка	1. Ужесточение условий кредитования 2. Рост просроченной задолженности по ипотечным кредитам 3. Сжатие рынка секьюритизации 4. Сокращение числа ипотечных банков, ипотечных программ и объемов ипотечного кредитования	1. Либерализация условий ипотечного кредитования 2. Развитие схем страхования и рефинансирования 3. Увеличение числа ипотечных банков, программ и объемов ипотечного кредитования 4. Восстановление спроса на ипотечные кредиты

Рис. 1. Этапы развития ипотечного кредитования в РФ в 2005-2010 гг. Источник: составлено автором

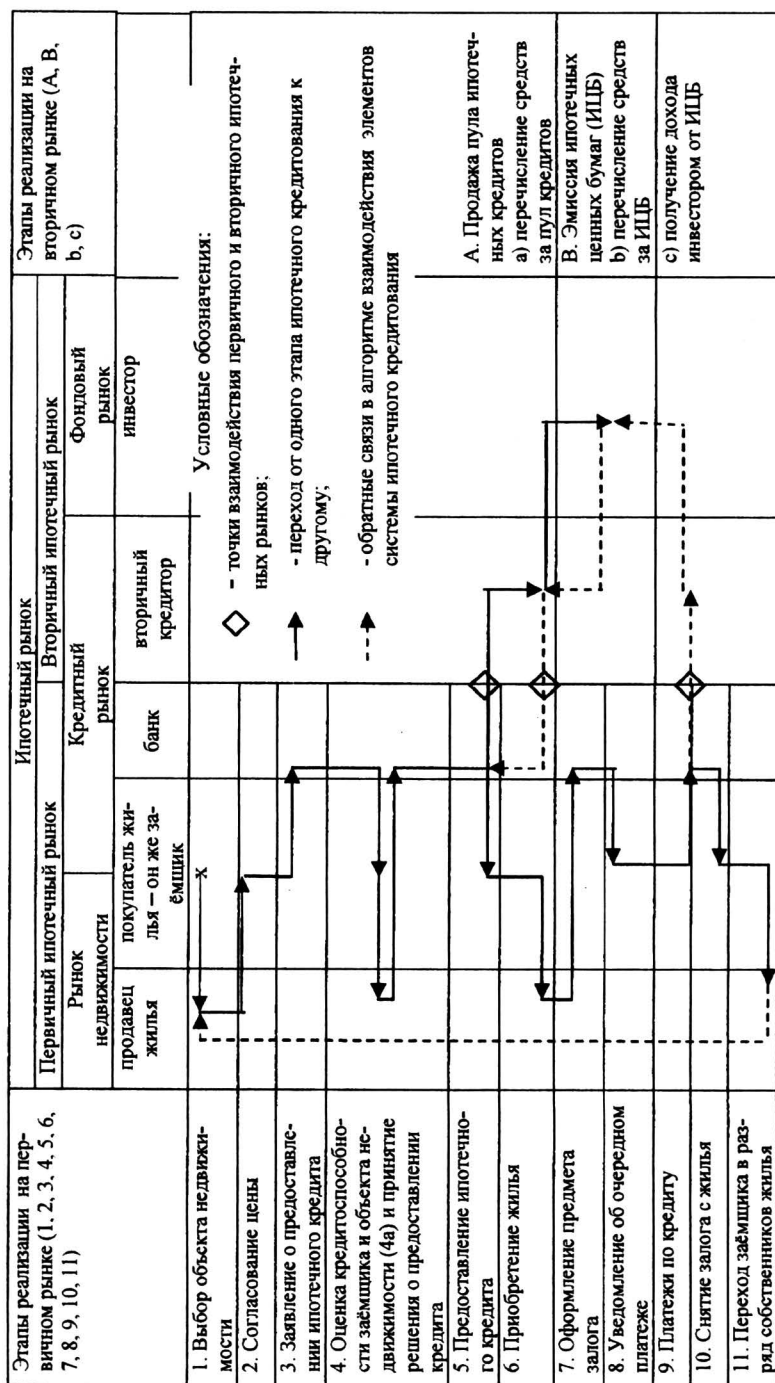


Рис. 2. Алгоритм взаимодействия элементов системы ипотечного кредитования в России

Источник: составлено автором

Таблица 1

**Классификация факторов, оказывающих влияние на рынок
ипотечного кредитования**

Классификационный признак	Характер влияния		Фактор влияния на рынок ипотечного кредитования
По направлению и стабильности воздействия	Стабильные факторы	Положительные, способствующие развитию рынка	1. Неудовлетворенность населения жилищными условиями
			2. Государственное регулирование
		Стагнирующие, сдерживающие развитие рынка	1. Уровень жизни населения
			2. Ввод в действие жилья
	Факторы переменного характера		3. Проблемы привлечения долгосрочных источников финансирования
			1. Развитие инфраструктуры
			2. Количество ипотечных программ
По источнику возникновения	Внутренние факторы	Факторы рынка недвижимости	3. Макроэкономические показатели
			4. Цены на недвижимость
			5. Условия предоставления кредитов
		Факторы кредитного рынка	1. Цены на недвижимость
			2. Ввод в действие жилья
			3. Неудовлетворенность жилищными условиями
	Внешние факторы	Факторы взаимодействия рынков	1. Количество ипотечных программ
			2. Условия предоставления кредитов
			3. Развитие схем рефинансирования
			4. Проблемы привлечения долгосрочных источников финансирования
			1. Развитие инфраструктуры
			2. Уровень жизни населения
			1. Развитие инфраструктуры
			2. Государственное регулирование

Источник: составлено автором

Анализ ипотечного кредитования в Приморском крае позволил сделать вывод о том, что направление и степень воздействия факторов, оказывающих влияние на исследуемый рынок, в целом соответствуют общероссийским тенденциям.

2. Разработан и апробирован методический подход к оценке объёма рынка ипотечного кредитования и предложены показатели, позволяющие определить состояние и тенденции развития рынка ипотечного кредитования на краткосрочную перспективу.

Наряду с планированием макроэкономических показателей, таких, как объём ВВП, уровень инфляции и других, важным, по нашему мнению, представляется и планирование объёма рынка ипотечного кредитования. Прогнозирование предстоящих объёмов предоставления кредитов под залог жилой недвижимости позволит стабилизировать финансово-кредитную систему и оптимизировать величину рынка с помощью различных целевых программ и т.д.

Построение тренда величины ссудной задолженности по ипотечным кредитам в России позволяет сделать вывод о том, что ни линейной, ни экспоненциальной, ни степенной зависимостью динамика показателя не определяется. Основная причина, по нашему мнению, заключается в том, что снижение объёмов ипотечного кредитования в период кризиса не даёт возможности описать всю динамику одним уравнением. Построение факторной модели для развития рынка позволит повысить точность прогнозов.

Корреляционный анализ выявил максимальный уровень зависимости ипотечного рынка от величины процентных ставок по ипотечным кредитам, ВВП, международных резервов и цен на рынке недвижимости. В целях исключения влияния явления автокорреляции в модель были включены только те факторы, уровень взаимозависимости между которыми незначителен. В результате использования регрессионного анализа с применением программы Excel было получено уравнение зависимости суммы предоставленных ипотечных кредитов в России за квартал от величины процентных ставок по кредитам, среднедушевых доходов и стоимости 1 м² жилья (формула (1)).

Для проверки возможности применения модели на практике в работе была рассчитана прогнозная величина объёма предостав-

ленных ипотечных кредитов в России на начало 1-го квартала 2011 г., которая составила 87 467 млн руб. По состоянию на 1 апреля 2011 г. фактически в РФ было выдано ипотечных кредитов на сумму 91 112 млн руб. Отклонение фактического значения от расчётного составило 3 644 млн руб., т.е. 4 %, что позволяет сделать вывод возможности применения предлагаемой модели на практике. Уравнение, описывающее зависимость объема рынка ипотечного кредитования от величины процентной ставки, среднедушевых доходов и стоимости жилья, выглядит следующим образом:

$$y = -17420x_1 - 11,93x_2 + 10,94x_3 \quad , \quad (1)$$

где y – величина предоставленных ипотечных кредитов, млн руб.; x_1 – величина процентной ставки по ипотечным кредитам, %; x_2 – среднедушевые доходы населения, руб.; x_3 – стоимость 1 м² жилья, тыс. руб.

Систему показателей, характеризующих состояние ипотечного рынка, по нашему мнению, можно рассматривать как совокупность индексов, отражающих степень его развития, уровень риска и потенциала развития (табл. 2).

Кроме того, в диссертации предложен синтетический показатель – индекс развития рынка ипотечного кредитования $I_{рик}$. Преимуществом предлагаемого индекса, на наш взгляд, является возможность оценивать состояние рынка с помощью одного, но агрегированного показателя, что позволяет достаточно полно отражать не только статику, но и динамику рынка ипотечного кредитования. Индекс рассчитывается по формуле

$$I_{рик} = MI \cdot PI \cdot RI \quad , \quad (2)$$

где MI – ипотечный индекс, ед.; PI – индекс досрочных погашений, ед.; RI – индекс рефинансирования, ед.

Взаимосвязь представленных в формуле (2) индексов представлена на рис. 3

Таблица 2

Показатели, характеризующие состояние и развитие рынка
ипотечного кредитования России

Группа	Наименование показателя	Формула расчёта*	Характеристика показателя
Показатели, характеризующие текущее состояние	Индекс ипотечных ставок (IP)	$IP = \frac{i_1}{i_0} \times 100\%$	Позволяет отслеживать динамику процентных ставок по ипотечным кредитам
	Ипотечный индекс (MI)	$MI = \frac{V_1}{V_0} \times 100\%$	Характеризует динамику объёмов ипотечного кредитования
	Индекс досрочных погашений (PI)	$PI = 1 - \left(1 - \frac{P}{K - H}\right)^{12}$	Позволяет оценить скорость амортизации портфеля ипотечных кредитов
Показатели уровня риска	Индекс уровня просрочек (DI)	$DI = \frac{d_1}{d_0} \times 100\%$	Характеризует изменение доли просроченных платежей по ипотечным кредитам
	Индекс соотношения кредит/заклад (LVI)	$LVI = \frac{LV_1}{LV_0} \times 100\%$	Характеризует изменение средней доли кредита в стоимости залога
Показатели потенциал развития	Индекс рефинансирования (RI)	$RI = 1 - \left(1 - \frac{F}{K - N}\right)^{12}$	Позволяет оценивать изменение доли рефинансированных кредитов.
	Индекс доступности жилья (ID)	$ID = \frac{K_1}{K_0} \times 100\%$	Характеризует изменение уровня доступности жилья для населения

* Примечание.

i_1, i_0 – средневзвешенная процентная ставка по ипотечным кредитам, выданных в базисном и отчётном месяцах, млн руб.; V_0, V_1 – объём кредитов, выданных в базисном и отчётном месяцах, млн руб.; P – объём досрочно погашенных кредитов за месяц, млн руб.; K – портфель ипотечных кредитов на начало месяца, млн руб.; H – объём плановых погашений основного долга за месяц, млн руб.; d_0, d_1 – доля просроченных кредитов в общей ссудной задолженности в базисном и отчётном периодах, ед.; LV_0, LV_1 – средняя доля кредита в залоге в базисном и отчётном периоде, ед.; F – досрочные погашения по полностью выплаченным кредитам за месяц, млн руб.; N – объём плановых погашений основного долга за месяц, млн руб.; K_0, K_1 – коэффициент доступности жилья в базисном и отчётном периоде, ед. Источник: составлено автором

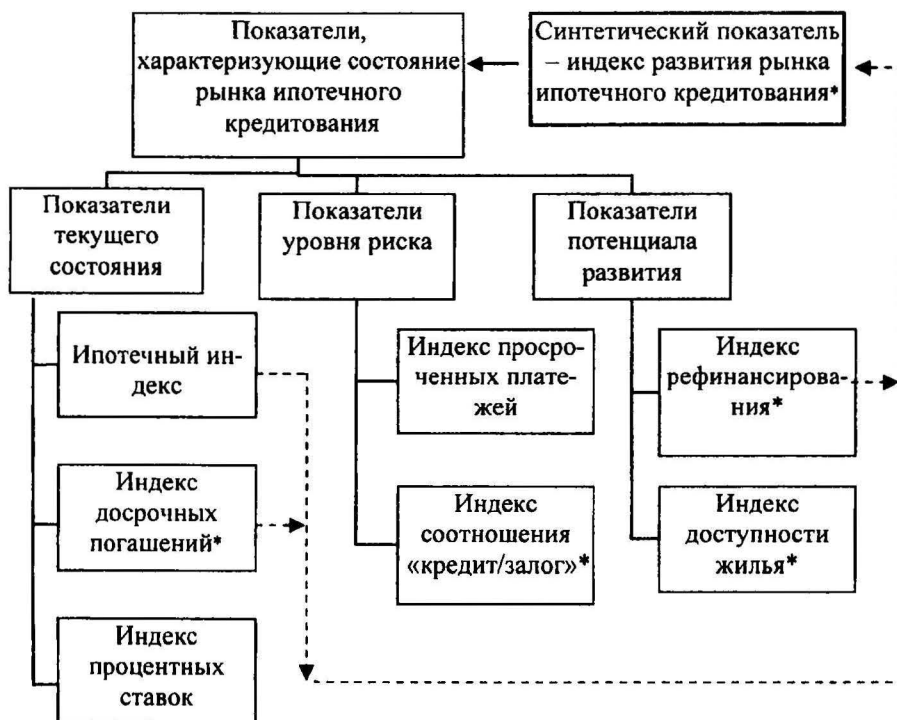


Рис. 3. Схема формирования синтетического показателя развития рынка ипотечного кредитования: * – индексы, расчет и мониторинг которых ранее не осуществлялся; ---► – процесс формирования индекса развития рынка ипотечного кредитования

3. Определен алгоритм расчёта трёхкомпонентного показателя, отражающего состояние основных факторов, оказывающих влияние на рынок ипотечного кредитования, который позволяет ранжировать регионы по степени развития ипотечного кредитования для принятия соответствующих финансово-экономических и инвестиционных решений.

Различие условий социально-экономического развития регионов определяет неоднородность развития объектов ипотечного кредитования в РФ. Субъекты Федерации существенно отличаются численностью населения, размерами территорий, экономическими

условиями и т.д., что не даёт возможности адекватно оценить достигнутый уровень ипотечного кредитования в отдельном регионе. Имеющиеся на настоящий момент подходы к оценке уровня развития ипотечного кредитования в регионах, представленные Центральным банком и АИЖК, предполагают сравнение либо по субъектам Федерации, либо по федеральным округам. Для анализа ипотечного кредитования по федеральным округам характерна некоторая усреднённость, так как в один округ могут входить регионы как с динамичным, так и с замедленным развитием ипотечного кредитования. Исследование ипотечного кредитования в субъектах федерации, представленное в отчётах Центрального банка РФ и АИЖК, не позволяет выделить группы регионов со сходными условиями развития.

Поскольку рынок ипотечного кредитования является специфичным ввиду того, что предложение на нём формируется только при одновременном наличии предложения на рынке недвижимости и на кредитном рынке, а спрос формируется покупателями на этих рынках, система ранжирования регионов, на наш взгляд, должна быть построена как на основе оценки формирования предложения на кредитном рынке и рынке жилой недвижимости, так и на оценке формирования спроса со стороны физических лиц, планирующих приобрести жильё на условии привлечения заёмных средств. Одновременно учитывать эти характеристики позволяет расчёт трёхкомпонентного показателя K :

$$K = f(x_i) = f(x_1; x_2; x_3), \quad (3)$$

где x_i — состояние i -го рынка с точки зрения его влияния на формирование потребности в источниках ипотечного кредитования; i — параметр, который формирует количество показателей в модели и соответствует числу оцениваемых факторов, определяющих развитие ипотечного кредитования в регионе.

Первая компонента x_1 характеризует состояние рынка недвижимости с точки зрения формирования предложения объектов, выступающих залогом в сделках по ипотечному кредитованию, и позволяет дать оценку того, способствует ли имеющееся предложение на рынке недвижимости развитию ипотечного кредитования, или нет. Вторая компонента x_2 описывает состояние кредитного рынка с точки зрения формирования предложения кредитных продуктов,

позволяющих населению привлекать заёмные средства для приобретения жилья, и определяет возможность делать вывод о положительном или отрицательном влиянии этого фактора на развитие ипотечного кредитования. Третья компонента x_3 оценивает влияние потенциального платёжеспособного спроса на рынке ипотечного кредитования на его развитие. Алгоритм расчёта предполагает оценку состояния фактора с точки зрения влияния на развитие рынка ипотечного кредитования посредством расчёта ряда коэффициентов (рис. 4). Если состояние оцениваемого фактора способствует развитию ипотечного кредитования, то компонента x в модели принимает значение, равное 1. Если состояние оцениваемого фактора не способствует развитию ипотечного кредитования, то компонента принимает значение, равное 0.

Наличие трех системообразующих факторов позволяет определить 9 возможных комбинаций состояний определяющих развитие ипотечного кредитования в регионе.

Полученное многообразие характеристик коэффициента K позволяет разработать укрупнённую типологию регионов, основанную на их объединении по количеству сдерживающих факторов (табл. 3). В этом случае можно выделить следующие два принципа объединения регионов:

1) регионы, развитие ипотечного кредитования в которых сдерживается одним из базовых факторов (в частности, недостаточным платёжеспособным спросом на услуги ипотечного кредитования, проблемами с формированием предложения на рынке недвижимости или проблемами с формированием предложения на кредитном рынке);

2) регионы, развитие ипотечного кредитования в которых сдерживается влиянием двух базовых факторов (рис. 4).

Преимуществом подхода к ранжированию регионов на основании оценки основных факторов, определяющих развитие рынка ипотечного кредитования, является то, что ранг присваивается не на основании сравнения динамики каких-либо показателей, а на основании оценки интегрального воздействия комплекса показателей на один из факторов, определяющих развитие рынка.

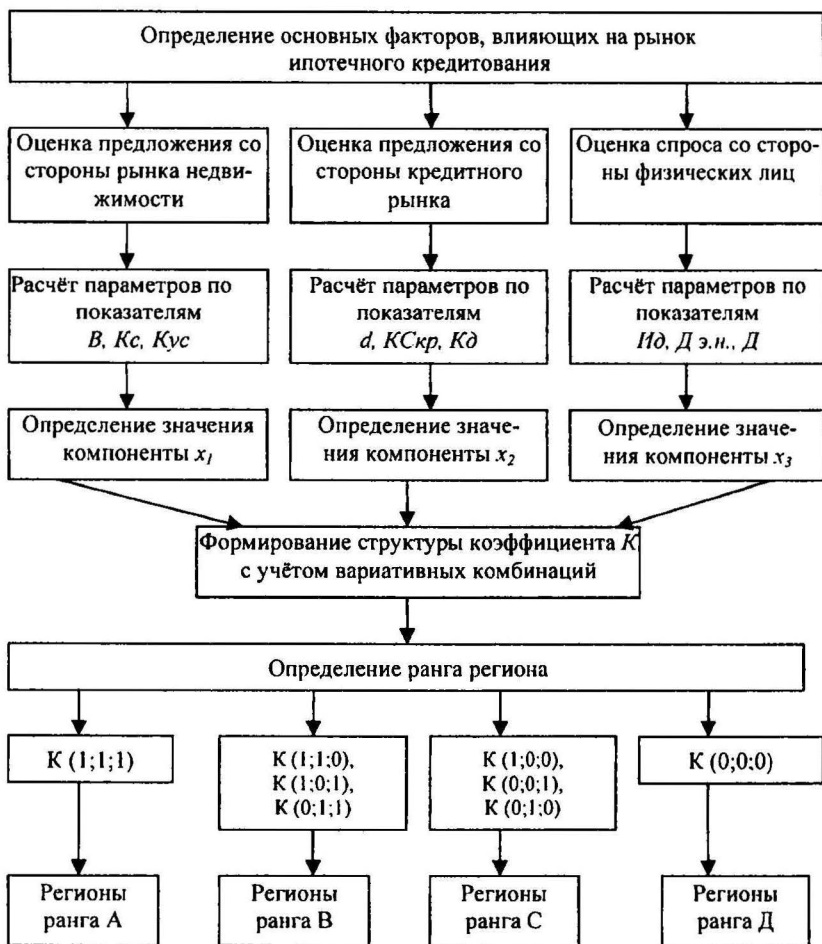


Рис. 4. Алгоритм ранжирования регионов по уровню развития рынка ипотечного кредитования: B – темп роста строительства, %; K_c – коэффициент спроса на жильё в регионе, %; $K_{ус}$ – коэффициент удовлетворённости спроса на жильё, %; d – доля банков и их филиалов, предоставляющих ипотечные кредиты, %; $K_{Скр}$ – доступность кредитных ресурсов, ед.; K_d – коэффициент спроса на ипотечные ресурсы, ед.; I_d – коэффициент доступности жилья, ед.; $Дэ.н.$ – динамика численности экономически активного населения, %; $Д$ – доля населения с доходом, позволяющим получить ипотечный кредит, %. Источник: составлено автором

Таблица 3

**Определение ранга региона на основании значения
трехкомпонентного показателя**

Структура коэффици- ента	Ранг региона	Характеристика
К (1;1;1)	А	Динамичный рост рынка, регионы – лиде- ры по объёму и динамике предоставления ипотечных кредитов
К (1;1;0), К (1;0;1), К (0;1;1)	В	Регионы-последователи, динамика объём- ов ипотечного кредитования характери- зуется средними показателями
К (1;0;0), К (0;1;0), К (0;0;1)	С	Регионы, в которых динамика объёмов ипотечного кредитования характеризуется замедленными темпами роста
К (0;0;0)	Д	Отсутствие рынка ипотечного кредито- вания или очень слабое и латентное его раз- витие

Источник: составлено автором

III. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подводя итог, можно сделать вывод о том, что поставленная в диссертации цель достигнута, а задачи решены. В результате проведённого исследования были получены и обоснованы научные выводы и положения, которые можно характеризовать как определённый вклад в развитие теории и методов ипотечного кредитования и моделирования кредитного механизма ипотечного рынка.

IV. СПИСОК НАУЧНЫХ РАБОТ, ОПУБЛИКОВАННЫХ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

Публикации в изданиях, рекомендованных ВАК России

1. Ночевкина, Т.А. Оцениваем ипотечный рынок / Л.А. Сахарова, Т.А. Ночевкина // Российское предпринимательство. – 2009. – № 5. Вып. 2. – С. 163-168. – 0,4 п.л. (в том числе авт. 0,3 п.л.).

2. Ночевкина, Т.А. Формирование системы показателей, характеризующих развитие рынка ипотечного кредитования / Л.А. Сахарова,

Т.А. Ночевкина // Интеграл. – 2009. – №2 (46). – С. 42 – 44. – 0,4 п.л. (в т.ч. авт. 0,3 п.л.).

Прочие научные публикации

3. Ночевкина, Т.А. Развитие ипотечного кредитования в Приморском крае / Т.А. Ночевкина // Социально-экономический потенциал региона: оценка и эффективность использования: сб. тр. Междунар. науч.-практ. конф. – Абакан: Хакассский государственный университет им. Н.Ф. Катанова, 2009. – С. 58 - 60. – 0,25 п.л.

4. Ночевкина, Т.А. Конъюнктура национального ипотечного рынка и тенденции её изменения в кризисных условиях / Т.А. Ночевкина // Статистические исследования социально-экономических систем в условиях развития мирохозяйственных связей: Сб. тр. III Междунар. науч.-практ. конф. – Орёл: ОГТУ, 2009. – С.143 - 148. – 0,5 п.л.

5. Ночевкина, Т.А. Факторы, сдерживающие развитие ипотечного рынка / Т.А. Ночевкина // Актуальные проблемы экономики, социологии и права: сб. тр. 4-й Междунар. науч.-практ. конф. – Пятигорск: Международная академия финансовых технологий, 2009. – С. 165 - 170. – 0,4 п.л.

6. Ночевкина, Т.А. Макроэкономические предпосылки развития рынка ипотечного кредитования / Т.А. Ночевкина // Импульс -2009: сб. тр. 6-й Всероссийской науч.-практ. конф. студентов, молодых учёных и предпринимателей в сфере экономики, менеджмента и инноваций (с международным участием). – Томск: Томский политехнический университет, 2009. – С. 143 – 146. – 0,5 п.л.

7. Ночевкина, Т.А. Проблемы, затрудняющие формирование и развитие ипотечного кредитования в Приморском крае / Т.А. Ночевкина // Социально-экономические и управленческие особенности развития региона в условиях кризиса: сб. тр. Всероссийской науч.-практ. конф. – Ульяновск: Государственный педагогический университет им. И.Н. Ульянова, 2009. – С. 65 - 68. – 0,5 п.л.

10 2

Подписано в печать 24.11.2011 Формат 60х84/16
Усл. печ. л. 1,39. Уч.-изд. л. 1,0. Заказ 1036. Тираж 100 экз.

Отпечатано: издательско-полиграфический комплекс
Дальневосточного государственного технического
рыбохозяйственного университета
Владивосток, Светланская, 25